

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG TIDAK TERCANTUM
NAMANYA DALAM SERTIPIKAT (BENEFICIARY) DALAM
PERJANJIAN KEPEMILIKAN BERSAMA HAK ATAS TANAH**



CHOLIF CHOMSYAH ROZALY MASHUDI, SH

NIM : 12215033

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2018

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERSYARATAN GELAR.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	xx
RINGKASAN	xxi
ABSTRAK.....	xxiii
KATA PENGANTAR	xv
DAFTAR ISI	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah.....	1
2. Rumusan Masalah	6
3. Tujuan Penelitian.....	6
4. Manfaat Penelitian	7
5. Orisinalitas Penelitian.....	7
6. Metode Penelitian.....	12
6.1. Tipe Penelitian	12
6.2. Pendekatan Masalah	12
6.3. Bahan Hukum	13
6.4. Pengolahan dan Analisa Bahan Hukum.....	15

7. Sistematika Penulisan.....	16
-------------------------------	----

BAB II PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK *BENEFICIARY* DARI ITIKAT TIDAK BAIK

PIHAK *NOMINEE*..... 18

1. Perjanjian	18
1.1 Keabsahan Perjanjian.....	20
1.2 Kekuatan mengikat perjanjian	25
1.3 Itikat Baik dalam perjanjian	26
1.4 Jenis-Jenis Perjanjian	28
1.5 Perjanjian pinjam nama (<i>Nominee</i>)	29
1.6 <i>Contra Letter</i> dalam perjanjian	30
1.7 Perjanjian kepemilikan bersama.....	22
2. Perlindungan Hukum.....	36
3. Perlindungan Hukum Pihak <i>Beneficiary</i>	39

BAB III PENYELESAIAN HUKUM SENGKETA ANTARA

***NOMINEE* DAN *BENEFICIARY*..... 42**

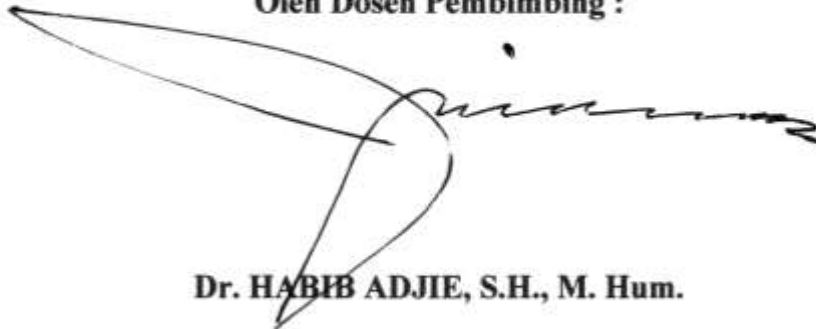
3.1 Hak Milik Atas Tanah	42
3.1.1 Subjek Hak Milik	43
3.1.2 Terjadinya Hak Milik	47
3.1.3 Peralihan Hak Milik.....	48
3.1.4 Hapusnya Hak Milik	51
3.1.5 Pendaftaran Tanah	55
3.1.6 Sertifikat Tanah	59
3.2 Penyelesaian Sengketa	61
3.2.1 Negosiasi	63
3.2.2 Mediasi	64

3.2.3 Konsiliasi	66
3.2.4 Arbitrase	66
3.3. Penyelesaian Hukum Sengketa Antara Nominee Dan <i>Beneficiary</i>	68
BAB IV PENUTUP	71
4.1 Kesimpulan.....	71
4.2 Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	



**TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL 23 Februari 2018**

Oleh Dosen Pembimbing :

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized loop on the left and a series of horizontal strokes on the right.

Dr. HABIB ADJIE, S.H., M. Hum.

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
UniversitasNarotama**

A handwritten signature in black ink, identical to the one above, featuring a large, stylized loop on the left and a series of horizontal strokes on the right.

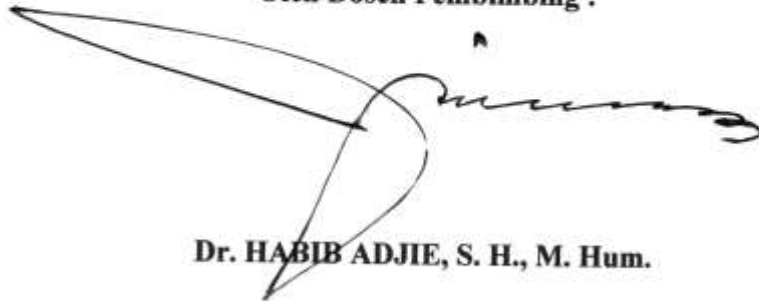
Dr. HABIB ADJIE, S.H., M. Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal 26 Februari 2018

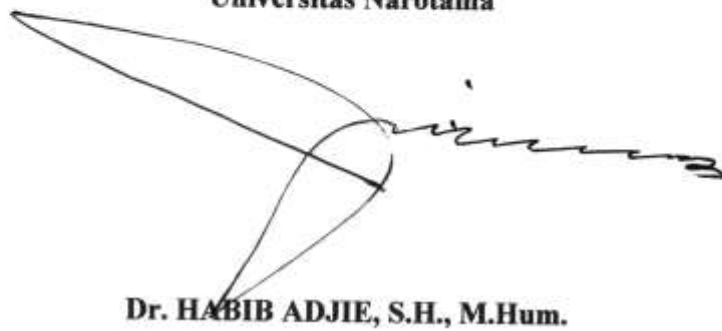
Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. HABIB ADJIE, S. H., M. Hum.

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**



Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama Ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya / pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya,.....

Yang membuat pernyataan



CHOLIF CHOMSYAH ROZALY MASHUDI
NIM : 12215033

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG TIDAK TERCANTUM NAMANYA DALAM

SERTIPIKAT (BENEFICIARY) DALAM PERJANJIAN KEPEMILIKAN BERSAMA HAK ATAS TANAH

Oleh :

CHOLIF CHOMSYAH ROZALY MASHUDI

ABSTRAK

Tanah menjadi salah satu wahana investasi yang sangat diminati oleh masyarakat, dalam penelitian tesis ini ada dua orang yang memiliki hak atas tanah bersama yang bersepakat bahwa hanya seorang saja yang namanya tertera dalam sertifikat sedangkan salah satu pihak lain tidak dicantumkan dalam sertifikat, untuk melindungi hak masing-masing orang, mereka sepakat membuat suatu perjanjian yang menyatakan bahwa tanah tersebut dibeli secara bersama-sama dengan presentase tertentu dari masing-masing pihak, untuk selanjutnya perjanjian ini akan disebut Perjanjian Kepemilikan Bersama, untuk selanjutnya mereka berdua sepakat membuat perjanjian ini di hadapan notaris mengenai kepemilikan bersama atas tanah milik bersama tersebut. Perjanjian tersebut kemudian mengatur mengenai hak-hak dan kewajiban maupun larangan dan pembolean atas tanah bersama dalam perjanjian tersebut, perjanjian ini termasuk dalam jenis perjanjian innominaat karena perjanjian ini belum dikenal dalam BW namun perjanjian ini timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat, perjanjian kepemilikan bersama ini muncul karena adanya asas kebebasan berkontrak, namun sebenarnya perjanjian kepemilikan bersama ini terjadi *contra letter* dengan perjanjian sebelumnya karena isi akta yang dibuat bertolak belakang dengan isi akta yang pernah dibuat sebelumnya atau yang akan dibuat setelahnya atau dengan kata lain ada itikad tidak baik yang bisa merugikan pihak lain. Untuk menjamin kepastian hukum adanya peralihan hak atas tanah tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Adapun tujuan penulisan ini adalah Untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi pihak *beneficiary* dari itikad tidak baik pihak yang tercantum namanya dalam sertifikat dan Untuk menganalisis penyelesaian hukum apabila terjadi sengketa antara pihak yang tercantum namanya dalam sertifikat dan *beneficiary*. Perselisihan mengenai perjanjian kepemilikan bersama dapat diselesaikan melalui dua jalur yaitu jalur litigasi dengan pengajuan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan ke pengadilan, jalan keluar lain untuk menyelesaikan sengketa tersebut yaitu melalui jalur non-litigasi antara lain negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase.

Kata Kunci : Perjanjian kepemilikan bersama , Perlindungan hukum, Penyelesaian sengketa.

KESIMPULAN

4.1.1 Perlindungan hukum bagi pihak *beneficiary* atau pihak yang tidak tercantum namanya dalam sertifikat dari itikad tidak baik pihak yang tercantum namanya dalam sertifikat dari kecurangan atau tindakan Wanprestasi salah satu pihak dapat dilakukan melalui sarana perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif dilakukan kedua pihak dengan cara membuat perjanjian yang mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak. jika perjanjian tersebut bermasalah, maka masih terdapat satu lagi perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum dengan cara menyelesaikan sengketa tersebut di lembaga peradilan.

4.1.2 Penyelesaian hukum sengketa antara pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat hak atas tanah dan pihak *beneficiary* atau yang menjadi pihak dalam perjanjian kepemilikan bersama tetapi tidak tertera dalam sertifikat hak atas tanah dalam perselisihan mengenai perjanjian kepemilikan bersama dapat diselesaikan melalui jalur litigasi, yaitu dengan pengajuan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan ke pengadilan. Jika para pihak yang bersengketa tidak ingin menyelesaikan perkara mereka melalui jalur litigasi, jalan keluar lain untuk menyelesaikan sengketa tersebut yaitu melalui jalur non-litigasi. Adapun jalur non-litigasi yang dapat dipilih oleh para pihak yang bersengketa antara lain negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase. dari keempat bentuk penyelesaian sengketa tersebut, para pihak dapat memilih salah satu untuk menyelesaikan perselisihan tersebut.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

4.1.1 Perlindungan hukum bagi pihak *beneficiary* atau pihak yang tidak tercantum namanya dalam sertifikat dari itikad tidak baik pihak yang tercantum namanya dalam sertifikat dari kecurangan atau tindakan Wanprestasi salah satu pihak dapat dilakukan melalui sarana perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif dilakukan kedua pihak dengan cara membuat perjanjian yang mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak. jika perjanjian tersebut bermasalah, maka masih terdapat satu lagi perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum dengan cara menyelesaikan sengketa tersebut di lembaga peradilan.

4.1.2 Penyelesaian hukum sengketa antara pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat hak atas tanah dan pihak *beneficiary* atau yang menjadi pihak dalam perjanjian kepemilikan bersama tetapi tidak tertera dalam sertifikat hak atas tanah dalam perselisihan mengenai perjanjian kepemilikan bersama dapat diselesaikan melalui jalur litigasi, yaitu dengan pengajuan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan ke pengadilan. Jika para pihak yang bersengketa tidak ingin menyelesaikan perkara mereka melalui jalur litigasi, jalan keluar lain untuk menyelesaikan sengketa tersebut yaitu melalui jalur non-litigasi. Adapun jalur non-litigasi yang dapat dipilih oleh para pihak yang bersengketa antara lain negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase. dari keempat bentuk penyelesaian sengketa tersebut, para pihak dapat memilih salah satu untuk menyelesaikan perselisihan tersebut.

4.2 Saran

4.2.1 Perjanjian kepemilikan bersama hak atas tanah antara pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat dan pihak *beneficiary* atau pihak yang tidak tertera dalam sertipikat yang di buat di hadapan notaris sebaiknya tidak dilakukan, karena perjanjian yang dibuat tersebut sebenar tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian karena terjadi kontra letter dalam perjajian yang dibuat sebelumnya atau setelahnya, karena dalam sertipikat seharusnya terdapat dua nama pemegang hak atas tanah, namun hanya di cantumkan satu nama, hal tersebut dapat merugikan pihak yang namanya tidak tertera dalam sertifikat (*beneficiary*), oleh karena itu para notaris hendaknya memberikan pemahaman mengenai resiko yang dapat terjadi kepada pihak dalam perjanjian kepemilikan bersama.

4.2.2 Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang namanya tercantum namanya dalam sertipikat terhadap (*beneficiary*) pihak yang namanya tidak tertera dalam sertifikat, sebaiknya diselesaikan terlebih dahulu melalui jalur non litigasi atau dengan kata lain di selesaikan secara musyawarah, seperti negosiasi dan mediasi karena penyelesaian dengan cara ini lebih mudah dan efisien. Apabila tidak terjadi kesepakatan secara kekeluargaan atau musyawarah, maka dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri. Penyelesaian perselisihan di Pengadilan Negeri merupakan cara terakhir apabila kesepakatan secara kekeluargaan/musyawarah tidak tercapai.

DAFTAR PUSTAKA

- AA Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris Di Indonesia ? Sesuai UUJN Nomor 2 Tahun 2014*, Perwira Media Nusantara, Surabaya, 2015, hal 96.\
- A. Qirom Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 8.
- Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992, Hal. 20.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008, h. 88, dikutip dari M. Isnaeni, "Hukum Perikatan Dalam Era Perdagangan Bebas", *Pelatihan Hukum Perikatan Bagi Dosen dan Praktisi*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 6-7 September 2006, h. 5.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008. Hal 72.
- Bambang Sutiyo, *Hukum Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Gama Media, Yogyakarta, 2008, Hal 57.
- Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary 8th Edition*, Thomson West, St. Paul, Hal 713
- Boedi Harsono, *Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini*, BPHN Kalsel dan FH. Unilam, Bina Cipta, Oktober 1997, h.167.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008 Hal. 326.
- Diana Trantri C, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Yogyakarta, 2006, hal. 12.
- Estelle Phillips dalam Rusdianto Sesung, *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintahan Daerah Otonomi Khusus Atau Istimewa*, Disertasi, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2016, h. 14.

Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006, Hal. 2.

Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Hukum Arbitrase*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, Hal 3

Gunawan Widjaja, *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUH Perdata*, Kencana, Jakarta, 2004, hal. 192.

Habib Adjie, *Perjanjian Pinjam Nama dalam kepemilikan tanah/ bangunan dan saham perseroan*, www.notary.my.id/2015/06/perjanjian-pinjam-nama-dalam.html, diakses tanggal 27 Maret 2017

Habib Adjie, PPAT dan Notaris Agar Tidak Membuat Akta Yang Saling Bertentangan, <http://rkhba.com/article/189381/ppat-dan-notaris-agar-tidak-membuat-akta-yang-saling-bertentangan.html>., diakses tanggal 6 Februari 2018.

Hadimulyo, *Mempertimbangkan ADR Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Elsan, Jakarta, 1997, Hal. 34.

H. M. N. Poerwosutedjo, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Perwakilan, Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, Cet. III, Djambatan, Jakarta, 1992, Hal 1.

H. Priyatna Abdurrasyid, *Penyelesaian Sengketa Komersial Nasional dan Internasional di Luar Pengadilan*, Makalah, September 1996, Hal 1.

<http://id.wikipedia.org/wiki/Mediasi>, diakses pada tanggal 10 Oktober 2017.

<https://kbbi.web.id/mediasi> diakses pada tanggal 10 Oktober 2017

<https://kbbi.web.id/konsiliasi> diakses pada tanggal 10 Oktober 2017

<http://id.wikipedia.org/wiki/Negosiasi>, diakses pada tanggal 10 Oktober 2017.

<https://kbbi.web.id/negosiasi> diakses pada tanggal 10 Oktober 2017.

J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 149.

Kusumahadi, *Asas-asas Hukum Perdata*, Yayasan Badan Penerbit Gadjah Mada, Yogyakarta, 2001, hal. 77.

Khotibul Umam, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, Hal 10.

Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2003, hal. 79.

Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, 2001, hal. 67.

Nindyo Pramono kutipan dalam makalah yang berjudul, *Kontrak Komersial: Pembuatan dan Penyelesaian Sengketa*, dalam acara *Pelatihan Hukum Perikatan Bagi Dosen dan Praktisi*. Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 6-7 September 2006, h. 1-3. *Ibid*, h. 92

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, h. 93.

Penjelasan Umum Romawi I Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104 tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Philipus Mandiri Hadjon, *Pengkajian Ilmu Hukum, Arena hukum*, Majalah Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Nomor 1 Tahun 1, Maret 1997(selanjutnya disingkat Philipus Mandiri Hadjon II), h. 56-57.

Philipus Mandiri Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia, Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penangannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987(selanjutnya disingkat Philipus Mandiri Hadjon I), hal. 1.

Philipus Mandiri Hadjon, *Opcit*, hal 20.

R. Setiawan, *Hukum Perikatan-perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta Bandung, 1987, Hal 49.

Rachmadi Usman, *Hukum Arbitrase Nasional*, Grasindo, Jakarta, 2002, Hal 1

Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, Hal 53.

Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, Hal. 82.

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal.53.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Opcit*, hal 1.

Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1999 hal. 15.

Setiono, *Rule Oflaw (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas SebelasMaret, Surakarta, 2004, hal.3.

Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983(selanjutnya disingkat Soerjono Soekanto II), h. 211.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1987 (selanjutnya disingkat Subekti I), Hal. 135-137.

Suyud Margono, *ADR (Alternative Dispute Resolution) & Arbitrase : Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, Hal 49.

Salim H. S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008(selanjutnya disingkat Salim H. S.II), Hal 155.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985, Hal 97-98

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia pokok pokok hukum jaminan dan jaminan perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, Hal 1.

Subekti , *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2001, Hal 36.
(selanjutnya disebut Subekti I)

Subekti , *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1985, Hal 17 (selanjutnya disebut Subekti II)

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, Hal 1.

Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak di luar BW*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006(selanjutnya disingkat Salim H. S. I), hal.1.

Sudargo Gautama, *Kontrak Dagang Internasional*, Alumni, Bandung, 1976, Hal 5

Subekti, *Arbitrase Perdagangan*, Bina Cipta, Bandung, 1992 (selanjutnya disingkat Subekti II), Hal. 1.

Takdir Rahmadi, *Mediasi Lingkungan*, Makalah, Jakarta, 1997, Hal.31.

Urip Santoso,*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011 (selanjutnya disingkat Urip Santoso I), hal. 92.

Wirdjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2004 (selanjutnya disingkat Wirdjono Prodikoro I), hal 7.

Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 2006, hal. 87.

